

공인중개사법상 중개보수의 문제점과 개선방안

The Study on The Problems and Improvement of Brokerage's Fees Under the Licensed Real Estate Agent Act

김 동 련*

Kim, Dong-Ryun

목 차

- | | |
|-----------------------|--------------------|
| I. 들어가는 말 | IV. 중개보수의 요건 및 문제점 |
| II. 부동산중개인과 중개보수의 개념 | V. 중개보수의 현실적인 개선방안 |
| III. 부동산중개보수 체계의 변천과정 | VI. 나가는 말 |

기존 부동산 거래에 있어 공인중개사의 역할은 매우 중요하다. 우리는 일상생활에서 주택에 대한 매매, 임대를 할 때, 상가에 대한 매매, 임대를 할 때, 전문직인 공인중개사에게 의뢰를 한다.

이들은 자주 바뀌는 정부의 부동산정책과 제도의 변화를 잘 알고 있을 것이며, 개인보다 거래 상대방을 쉽게 찾고 가격에 대한 흐름도 잘 알고 있다고 생각한다. 특히 공인중개사는 전문성을 가지고 신뢰할 수 있다는 생각을 가지고 있기 때문에 부동산을 거래할 때 공인중개사를 통하여 거래하게 되어 있다. 여기서 말하는 전문성이라는 것이 개인별로 천차만별

투고일 : 2014. 7. 31. 심사회의일 : 2014. 8. 22. 게재확정일 : 2014. 9. 3.

* 신안산대학교 경찰경찰행정과 교수

Professor, Security Police Administration, Shin Ansan University

이고 신뢰성도 공인중개사, 규모, 직원 등에 따라 차이가 발생할 수 밖에 없다. 그러나 대부분의 공인중개사들은 매수자, 매도인, 임대인, 임차인 등에게 부동산을 중개해 주고 일률적인 수수료를 받고 있다. 이들이 받는 수수료는 적정한 것이며, 정당한 요구인가에 의구심이 간다.

따라서 필자는 중개보수의 적정한 운용과 청구가 이루어졌으며 한다. 이를 위해 첫째, 공인중개사법상 중개보수의 협의시기를 명확화할 필요가 있다. 둘째, 중개대상물을 명확화한 권리금의 중개보수 인정여부가 필요하다. 셋째, 중개보수 요율의 역전현상으로 인한 현실화할 필요가 있다. 이를 통한 중개보수의 현실화를 통한 상생할 수 있는 방안을 모색해야 할 것이다.

[주제어] 중개보수, 중개수수료, 공인중개사, 중개업, 권리금, 부동산중개, 공인중개사법

I. 들어가는 말

기존 부동산 거래에 있어 유일한 통로는 공인중개사에 의한 거래이다. 우리는 일상생활에서 주택, 상가, 토지 등을 매매, 임대를 할 때 공인중개사에게 의뢰를 한다. 이는 자주 바뀌는 정부의 부동산정책과 제도 변화를 알지 못하고, 상대방을 찾기 힘들며, 가격에 대한 흐름을 알지 못하는 등의 다양한 원인 때문이다. 특히 공인중개사는 전문성을 가지고 있을 거라는 생각과 신뢰할 수 있다는 생각이 교차하면서 공인중개사의 필요성은 증대하였다.

하지만 여기서 말하는 전문성이라는 것이 개인별로 천차만별이고 신뢰성도 공인중개사, 규모, 직원 등에 따라 차이가 발생할 수밖에 없다. 그러나 대부분의 공인중개사들은 매수자, 매도인, 임대인, 임차인 등에게 부동산을 중개해 주고 일률적인 보수를 청구하고 있다.

현재 공인중개보수는 2000년 개편 이후 14년간 같은 기준을 유지하고 있어 시장 변화를 반영하지 못했다는 지적을 받고 있으며, 특히 주택가

격이 3억-6억원 선의 주택을 구입할 때 같은 가격대의 주택을 임대할 때 중개보수가 더 비싼 경우가 생기는 등 불합리한 점이 많이 발생하고 있다. 또한 공인중개사 중개보수에 대한 애매모호한 법해석으로 인하여 권리금, 특허권 등에 대한 중개보수를 받는 경우도 발생하고 있다.

이와 같은 현행 제도 하에서의 중개보수 요율체계를 파악해 보고, 2014년 7월 29일 시행되는 공인중개사법의 내용을 분석함으로써 문제점과 개선방안을 제시하고자 한다.

Ⅱ. 부동산중개인과 중개보수의 개념

1. 부동산중개인과 중개업의 의의

공인중개사란 공인중개사법 제2조 제2호에 따라 공인중개사법에 의한 공인중개사자격을 취득한 자를 말한다. 그리고 동법에 의해 개설등록한 자를 개업공인중개사라고 한다.

중개업이라 함은 다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 행하는 것을 말한다(법 제2조 제3호). 중개업을 영위하려는 자는 부동산중개사무소 개설등록신청서에 실무교육의 수료확인증 사본, 반명함판 사진, 건축물대장에 기재된 건물에 중개사무소를 확보하였음을 증명하는 서류 등을 첨부(법 제4조)하여 중개사무소(법인의 경우에는 주된 중개사무소를 말한다)를 두려는 지역을 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 중개사무소의 개설등록을 하여야 한다(법 제9조). 중개사무소 개설등록의 신청을 받은 등록관청은 법인인 개업공인중개사와 공인중개사인 개업공인중개사의 종별에 따라 구분하여 개설등록을 하고, 개설등록 신청을 받은 날부터 7일 이내에 등록신청인에게 서면으로 통지하여야 한다(법시행령 제4조 제2항). 공인중개사(소속공인중개사를

제외한다) 또는 법인이 아닌 자는 중개사무소의 개설등록을 신청할 수 없다.

공인중개사무소 개설등록 요건은 개인인 경우 공인중개사가 중개사무소를 개설하는 경우 실무교육과 건축물대장에 기재된 건물에 중개사무소를 확보해야 한다. 법인이 중개사무소를 개설하려는 경우 상법상 회사로서 자본금이 5천만 원 이상이어야 하며, 공인중개사의 겸업제한에 규정된 업무만을 영위할 목적으로 설립된 법인이어야 한다. 또한 대표자는 공인중개사이어야 하며, 대표자를 제외한 임원 또는 사원의 3분의 1 이상은 공인중개사여야 한다. 대표자, 임원 또는 사원 전원 및 분사무소의 책임자는 실무교육을 받아야 하며, 건축물대장에 기재된 건물에 중개사무소를 확보해야 한다.

시장·군수 또는 구청장은 개설등록 신청이 1. 공인중개사 또는 법인이 아닌 자가 중개사무소의 개설등록을 신청한 경우, 2. 중개사무소의 개설등록을 신청한 자가 법 제10조 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우, 3. 제1항의 개설등록 기준에 적합하지 아니한 경우, 그밖에 이 법 또는 다른 법령에 따른 제한에 위반되는 경우를 제외하고는 개설등록을 해 주어야 한다. 따라서 개설등록 행위는 신청인이 등록기준을 구비한 경우에 등록여부에 대한 재량권이 발생하지 않는 기속으로 보아야 할 것이다.¹⁾

2. 중개보수의 의의

부동산중개활동이 종료하면 부동산중개업자는 제공한 서비스의 대가로 중개보수를 받게 된다. 부동산중개업은 원칙적으로 사적인 영업이므로 영리추구를 그 기본목적으로 하고 있다. 따라서 영리추구의 수단으로서의 중개보수는 중개업의 경제적 기반이 되는 것이다. 그러나 다른

1) 서진형, 공인중개사법론, 부연사, 2008, 69쪽.

면에서는 중개업은 부동산 거래질서 확립과 부동산 경기가 국민경제에서 차지하는 비중이라는 공적인 차원에서 올바른 영업행위가 요구되는 바, 중개보수는 부동산중개업의 유지, 운영이라는 사적인 측면과 부동산 거래인의 보호, 거래질서 확립이라는 공적인 측면이 모두 고려되는 선에서 적절하게 정해져야 한다.

현행 공인중개사법 제32조 제1항에서 제4항까지 중개보수를 명시하고 있으며, 주택의 경우 국토교통부령이 정하는 범위 안에서 특별시·광역시·도 또는 특별자치도의 조례로 정하고 주택 외의 중개대상물의 중개에 대한 보수는 국토교통부령으로 정하도록 하고 있다. 그러나 모든 시·도의 조례는 국토교통부령으로 정하는 요율과 일치하고 있는 실정이다. 또한 동법에서는 등기부등본 등 공부의 열람 및 교부에 대한 부동산중개업자의 행위에 대하여는 실비를 청구할 수 있도록 되어 있으나, 현실성이 없는 것이 문제이다.

중개업자가 중개보수를 받기 위해 의뢰인을 현장안내 하거나 쌍방당사자를 소개한 행위만으로 그 임무가 끝나는 것이 아니라 중개계약의 취지에 따라 계약의 성립을 조건으로 하며, 계약의 성립에 이르기까지의 감정, 평가, 권리의 조사·분석, 계약서 작성 등은 중개활동의 부대업무를 완수해야 중개보수를 청구할 수 있으며, 계약을 성립시키지 못한 경우에는 그가 경주한 노력의 대가인 중개보수는 전혀 기대할 수 없는 실정이다. 그러나 미국의 통례에 의하면 매각의뢰인이 중개계약에 표시된 금액을 지불할 유력한 매수인을 직접 발견하여 매각을 거절하여도 중개업자는 보수를 받는다.

3. 중개보수의 법적 근거

공인중개사의 중개보수는 공인중개사관련 법제가 있기 전부터 존재 하던 것이다. 따라서 공인중개사의 수수료는 과거 소개영업법에서부터

시작하여 현재의 공인중개사법에서 그 근거를 찾을 수 있다. 기존에는 중개수수료라고 하여 수수료개념을 사용하던 것을 공인중개사법에서는 이를 중개보수로 명칭을 변경하였다. 공인중개사법 제32조에서는 중개보수 등이라 하여 소정의 보수를 받는다고 규정하고 있다.

4. 중개보수의 법적 성질

중개보수란 중개업자가 중개의뢰인에게 제공한 서비스의 대가로 받는 보수를 말한다. 부동산 중개보수가 중개업자가 제공하는 부동산중개 서비스에 대한 대가로서 고객인 중개의뢰인이 지불하는 보수의 성격을 갖는다고 할 수 있다. 이에 기존의 중개수수료의 명칭을 현행 공인중개사법에서는 중개보수를 명칭을 명정하였다.

이러한 보수를 받기 위해서는 의뢰인과 중개업자간에 의뢰에 관한 계약이 성립되어야 하며, 이를 민사중개계약이라 한다. 민사중개계약이란 중개업자가 중개의뢰인으로부터 중개대상물에 대하여 중개행위를 의뢰받고 그 목적인 중개완성에 대하여 보수를 받을 것을 약정함으로써 성립한 계약을 말한다.²⁾ 이를 근거로 거래당사자간의 권리·이전 등을 전제조건으로 하는 계약이 성립되어야 한다. 계약의 성립은 계약의 완성을 의미하는 것은 아니다. 공인중개사법 제32조 제1항 단서에서 개업공인중개사의 고의 또는 과실로 인하여 중개의뢰인간의 거래행위가 무효·취소 또는 해제되지 않는 한 보수를 청구할 수 있다고 규정하고 있어 완성을 전제조건으로 하지는 않는다고 볼 수 있다.

또한 부동산중개계약의 법적 성질은 유상 쌍무계약이라고 보는 것이 통설이다.³⁾ 중개보수는 청약과 승낙에 의해서 이루어지는 낙성계약이

2) 정정일, “부동산 중개계약에 대한 소고”, 법학논집 제14권 제1호, 이화여자대학교 법학연구소, 2009, 29쪽.

3) 정정일, 위의 논문, 35쪽.

며, 유상계약의 성질을 가지고 있다. 무상계약인 경우에는 보수가 없기 때문에 중개보수를 청구할 권리가 없다. 중개보수요율은 법정요율이기 때문에 이를 초과하여 요구하는 것은 위법하다고 할 수 있으며, 초과요금은 무효라고 할 수 있다.⁴⁾

Ⅲ. 부동산중개보수 체계의 변천과정

1. 소개영업법상의 제정과 중개보수법제화

부동산의 보수를 처음으로 도입하는 것은 1961년 9월 23일 법률 제 726호로 제정한 소개영업법이다. 소개영업이라 함은 부동산, 동산 등의 매매, 대차의 소개, 혼인의 중매, 고용자 등의 소개를 하고 일정한 요금을 받는 것을 업으로 하는 것을 말하였다. 소개영업법을 제정하게 된 것은 소개영업의 허가제를 폐지하고 신고제로 전환하고, 요금의 허가제는 폐지하고 그 기준과 한도만을 정하도록 하는 등 국민생활의 편의증진을 위하여 제정하였다.

초기의 요금에 관한 기준과 한도는 서울특별시 또는 도의 조례로써 정하도록 하였으며, 그 내용은 <표 III-1>과 같다.

<표 III-1> 서울특별시소개영업요금조례(1962. 10. 04.)

종별	기준한도		
1. 부동산, 동산매매	10만원 이하		3%
	10만원 이상	100만원 이하	2.5%
	100만원 이상	500만원 이하	2%
	500만원 이상		1.5%

4) 구부동산중개업법 등 관련 법령에서 정한 한도를 초과하는 부동산 중개수수료 약정은 그 한도를 초과하는 범위 내에서 무효이다(대법원 2007. 12. 20. 선고, 2005다32159 판결).

2. 부동산, 동산임대차	5,000원 이하	10만원 이하 100만원 이하	4%
	5,000원 이상		3%
	10만원 이상		2.5%
	100만원 이상		2%
3. 월 전세	5,000원 이하	10만원 이하 100만원 이하	4%
	5,000원 이상		3%
	10만원 이상		2.5%
	100만원 이상		2%

이후 큰 변화가 없다가 1997년 12월 28일 조례전부개정을 통하여 요구제도를 변경하였다. 기존에 부동산·동산매매, 부동산·동산임대차, 월전세로 나누던 것을 매매(부동산, 동산)와 임대차 전세(동산, 부동산)로 분류하였으며, 이들에 대한 수수료는 <표 Ⅲ-2>와 같다.

<표 Ⅲ-2> 서울특별시소개영업요금조례(1977년 12월 28일)

종류	기준	요금
매매 (부동산, 동산)	100만원 미만	금액*20/1,000
	100만원 이상 500만원 미만	20,000원+(금액-100만원)*15/1,000
	500만원 이상 1,000만원 미만	80,000원+(금액500만원)*13/1,000
	1,000만원 이상 3,000만원 미만	145,000원+(금액-1,000만원)*10/1,000
	3,000만원 이상 5,000만원 미만	345,000원+(금액-3,000만원)*7/1,000
	5,000만원 이상 1억원 미만	485,000원+(금액-5,000만원)*4/1,000
	1억원 이상	685,000원+(금액-1억원)*2/1,000
임대차전세 (부동산, 동산)	10만원 미만	금액*20/1,000
	10만원 이상-100만원 미만	2,000원+(금액-10만원)*15/1,000
	100만원 이상 500만원 미만	15,500원+(금액-100만원)*13/1,000
	500만원 이상 1,000만원 미만	67,500원+(금액-500만원)*10/1,000
	1,000만원 이상	117,500원+(금액-1,000만원)*7/1,000

2. 부동산중개업법 제정으로 인한 분리

지금까지 소개영업법에 따라 중매, 고용자에 대한 소개 등으로 일원화되어 있던 것을 부동산만을 따로 분리 하여 부동산중개업법을 1983년

12월 30일 법률 제3676호로 제정하였다. 부동산중개업법은 그동안의 경제성장과 사회발전에 따른 부동산 거래양상의 큰 변화로 인하여 현재의 소개영업제도로서는 변화하는 부동산 소개업무를 규율함에 미흡하여 부동산중개업을 허가제로 하고, 공인중개사제도를 부분적으로 도입하는 등 부동산중개업자의 공신력을 높이는 한편, 중개업자를 적절히 규율하여 건전한 부동산거래질서를 확립함으로써 국민의 재산권을 보호하려는 취지에서 제정되었다. 동법 제정을 통하여 부동산중개업을 하고자 하는 자는 시장·군수·구청장의 허가를 받도록 하고, 공인중개사제도를 신설하여 공인중개사자격을 가진 중개업자는 전국을 영업지역으로 하고, 그 외의 중개업자는 그 영업소가 소재하는 시·군·구안에서만 영업을 하도록 하는 등 대폭적인 내용의 변화가 있었다.

동법 제20조에서 중개수수료에 대한 내용을 전문적으로 규정하기 시작하였다. 동조 제1항에서는 “중개업자는 중개업무에 관하여 중개의뢰인으로부터 소정의 수수료를 받는다. 다만, 중개업자의 고의 또는 과실로 인하여 중개의뢰인간의 거래행위가 무효·취소 또는 해제된 경우에는 그러하지 아니하다.”고 하여 수수료를 받을 수 있는 법적 근거를 마련하였다. 제2항에서는 “중개업자는 제17조 제1항의 규정에 의한 중개물건의 권리관계 등의 확인에 소요되는 실비를 받을 수 있다.”고 하여 실비 청구권을 규정하였다. 제3항에서는 “제1항 및 제2항의 규정에 의한 수수료 및 실비의 범위 등에 관하여 필요한 사항은 서울특별시·직할시·도의 조례로 정한다. 이 경우, 서울특별시장은 그 내용에 관하여 내무부장관과 사전협의하여야 한다.”고 하여 수수료요율을 기존의 방식대로 서울특별시, 도의 조례로 정하도록 하였다.

서울특별시 조례의 부동산중개수수료 및 실비의 기준은 <표 III-3>과 같다. 그러나 서울특별시 부동산중개수수료 및 실비의 기준과 한도 등에 관한 조례 제4조에서 지불시기를 정하고 있는데, 동조에 의하면 중개수수료는 다른 약정이 없는 한 거래계약이 성립된 때에 1/2, 거래대금 완불

시에 1/2을 각각 지불하도록 규정하고 있으며, 제3항에서는 실비의 지불 시기를 규정하면서 중개업자와 중개의뢰인간의 약정에 의하도록 하고 있다.

〈표 III-3〉 서울특별시 부동산중개수수료 및 실비의 기준과 한도 등에 관한 조례
(1984년 5월 7일)⁵⁾

종별	거래가액	수수료율	한도액
매매, 교환	5백만 원 미만	1만 분의 90	35,000
	5백만 원 이상 1천만 원 미만	1만 분의 70	60,000
	1천만 원 이상 3천만 원 미만	1만 분의 60	150,000
	3천만 원 이상 5천만 원 미만	1만 분의 50	200,000
	5천만 원 이상 1억 원 미만	1만 분의 40	300,000
	1억 원 이상 2억 원 미만	1만 분의 30	500,000
	2억 원 이상 4억 원 미만	1만 분의 25	800,000
	4억 원 이상 8억 원 미만	1만 분의 20	1,200,000
	8억 원 이상	1만 분의 15	3,000,000
매매, 교환 이외 임대차 등	1백만 원 미만	1만 분의 80	7,000
	1백만 원 이상 5백만 원 미만	1만 분의 70	30,000
	5백만 원 이상 1천만 원 미만	1만 분의 50	50,000
	1천만 원 이상 3천만 원 미만	1만 분의 40	120,000
	3천만 원 이상 5천만 원 미만	1만 분의 30	150,000
	5천만 원 이상 1억 원 미만	1만 분의 20	250,000
	1억 원 이상 2억 원 미만	1만 분의 25	400,000
	2억 원 이상 4억 원 미만	1만 분의 20	600,000
	4억 원 이상	1만 분의 150	1,500,000

5) 전세의 경우에는 전세금액을 임대차인 경우에는 임대차금액을 기준으로 하며 임대차 중 월세의 경우에는 원세보증금액 + (한 달 월세액 × 계약기간해당 월 수)로 산출된 금액을 기준으로 한다. 중개수수료는 거래가액에 수수료율을 곱한 금액으로 하되 요금액이 한도액을 초과하는 경우에는 한도액범위 내에서만 받을 수 있다.

3. 부동산중개수수료를 중앙정부에서 통제

1994년 부동산중개업법 일부개정(1993년 12월 27일 법률 제4628호)을 통하여 기존에 중개수수료 및 실비의 범위를 시·도의 조례로 정하되 서울특별시의 경우는 건설부장관과 사전협의하여 정하도록 하고 있으나, 앞으로는 건설부령이 정하는 범위 내에서 시·도의 조례로 정하도록 개정·시행하였다.

이에 부동산중개업법시행령 제23조의2 제1항에서는 수수료는 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 그 한도는 매매·교환의 경우에는 거래가액에 따라 0.15%에서 0.9% 이내로 하고, 임대차 등의 경우에는 거래가액에 따라 0.15%에서 0.8% 이내로 하였다. 또한 제2항에서는 실비의 한도는 중개대상물의 권리관계 등의 확인에 소요되는 비용으로 하되, 중개업자가 영수증 등을 첨부하여 매도·임대 기타 권리를 이전하고자 하는 중개의뢰인에게 청구할 수 있도록 하였다. 또한 중개업자는 중개대상물의 소재지와 사무소의 소재지가 다른 경우에는 그 사무소의 소재지를 관할하는 시·도의 조례로 정한 기준에 따라 수수료 및 실비를 받아야 한다는 규정을 신설하였다.

이후 2002년 11월 21일 부동산중개업법시행규칙 일부개정절차를 거쳐 매매·교환의 경우에는 거래가액에 따라 0.2%에서 0.9% 이내로 하고, 임대차 등의 경우에는 거래가액에 따라 0.2%에서 0.8%로 하는 수수료 하한선을 상향조정하였다. 당시 서울시 부동산중개수수료는 매매교환이 거래가액이 5,000만 원 미만은 0.6%이며 250천원이 한도였으며, 5,000만 원 이상 2억 원 미만의 경우 0.5%로 800천원이 한도로 규정되었다.

4. 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법을 변경에 따른 수수료 변화

부동산투기 및 탈세의 원인이 되고 있는 이증계약서 작성을 금지하고
실거래가격에 기초하여 과세가 이루어지도록 하기 위한 제도적 장치를
마련하는 한편, 투명하고 공정한 부동산 거래질서를 확립하여 국민의
재산권을 보호하기 위해, 부동산 매매의 거래가 성립한 때에는 거래당사
자 또는 중개업자가 실제 거래가격 등을 시장·군수 또는 구청장에게
신고하도록 하는 내용으로 부동산중개업법이 개정(법률 제7638호, 2005
년 7월 29일 공포, 2006년 1월 30일 시행, 실제 거래가격 신고 관련사항은
2006년 1월 1일 시행)됨에 따라 법제명을 공인중개사의 업무 및 부동산
거래신고에 관한 법률로 변경하였다.

동법 개정을 통하여 수수료의 체계가 변경되었는데, 주택의 중개에
대한 수수료는 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 그 일방으로부터
받을 수 있는 한도는 매매·교환의 경우에는 거래금액의 1천분의 9이내
로 하고, 임대차 등의 경우에는 거래금액의 1천분의 8이내로 규정하였
다. 또한 실비의 한도는 중개대상물의 권리관계 등의 확인 또는 계약금
등의 반환채무이행 보장에 드는 비용으로 하되, 중개업자가 영수증 등
을 첨부하여 매도·임대 그 밖의 권리를 이전하고자 하는 중개의뢰인
(계약금 등의 반환채무이행 보장에 소요되는 실비의 경우에는 매수·임
차 그 밖의 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인을 말한다)에게 청구할
수 있도록 하였다. 그리고 주택 외의 중개대상물에 대한 중개수수료는
중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 거래금액의 1천분의 9 이내에서
중개의뢰인과 중개업자가 서로 협의하여 결정한다.

이에 따라 서울특별시에서는 2007년 5월 29일 조례개정을 통해 수수
료를 변경하였다.⁶⁾ 중개수수료의 지급 시기는 중개업자와 중개의뢰인

6) 중개수수료 한도(제2조 제1항 관련).

사이의 계약에 의하되, 계약이 없는 경우에는 중개업자가 중개의뢰인으로부터 의뢰받은 사무의 처리를 마친 때로 한다(서울특별시 주택 중개 수수료 등에 관한 조례 제2조 제3항)고 규정하였다.

이 당시 특징적인 것으로는 지금까지 매매교환과 임대차로만 구분하던 것을 주택과 주택 이외의 것으로 구분하여 수수료를 정하고 있다는 것이다. 또한 기준에 하한선을 규정하던 것을 없애고 상한선만을 규정하였다.

5. 공인중개사법 개정에 따른 중개수수료 변화

현행법상 중개보수의 지급 시기가 명확하지 않고, 실무경험이 없는 자가 일정한 교육만 받으면 중개사무소를 개설할 수 있는 점 등의 문제점이 있어, 부동산 중개거래 시 소비자 이익보호나 중개질서 확립을

거래내용	거래금액	상한요율	한도액
매매·교환	5천만 원 미만	1천분의 6	250,000원
	5천만 원 이상 2억 원 미만	1천분의 5	800,000원
	2억 원 이상 6억 원 미만	1천분의 4	-
임대차 등 (매매·교환 이외의 거래)	5천만 원 미만	1천분의 5	200,000원
	5천만 원 이상 1억 원 미만	1천분의 4	300,000원
	1억 원 이상 3억 원 미만	1천분의 3	-

※비고 1. 중개수수료의 한도는 거래금액에 상한요율을 곱한 금액으로 하되, 그 금액이 한도액보다 큰 경우에는 한도액으로 한다.

2. 거래금액이 6억 원 이상인 주택의 매매·교환 및 3억 원 이상인 주택의 임대차 등의 중개에 대하여는 다음 각 목의 규정에 따른다.

가. 중개수수료는 다음의 구분에 따른 요율의 범위 안에서 중개계약으로 정하는 금액으로 할 것

(1) 6억 원 이상인 매매·교환인 경우: 거래금액의 1천분의 9 이하

(2) 3억 원 이상인 임대차 등인 경우: 거래금액의 1천분의 8 이하

나. 중개업자는 가목의 규정에 의한 상한요율의 범위 안에서 실제 받고자 하는 중개수수료의 상한요율을 법 시행규칙 제10조 제2호의 규정에 의한 중개수수료·실비의 요율 및 한도액 표에 명시하여 이를 게시할 것.

위한 제도적 보완이 필요한바, 현행법의 제명을 공인중개사법으로 개정하였다.

동법 제32조 제1항에서는 개업공인중개사는 중개업무에 관하여 중개의뢰인으로부터 소정의 보수를 받는다. 다만, 개업공인중개사의 고의 또는 과실로 인하여 중개의뢰인간의 거래행위가 무효·취소 또는 해제된 경우에는 그러하지 아니하다. 동조 제2항에서는 개업공인중개사는 중개의뢰인으로부터 제25조 제1항의 규정에 의한 중개대상물의 권리관계 등의 확인 또는 제31조의 규정에 의한 계약금 등의 반환채무이행 보장에 소요되는 실비를 받을 수 있다. 보수의 지급시기를 개업공인중개사와 중개의뢰인 간의 약정에 따르되, 약정이 없을 때에는 중개대상물의 거래대금 지급이 완료된 날로 하도록 신설하였다.

주택(부속토지를 포함한다.)의 중개에 대한 보수와 제2항에 따른 실비의 한도 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령이 정하는 범위 안에서 특별시·광역시·도 또는 특별자치도의 조례로 정하고, 주택 외의 중개대상물의 중개에 대한 보수는 국토교통부령으로 정한다.

공인중개사법 시행규칙에서 주택의 중개에 대한 보수는 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 그 일방으로부터 받을 수 있는 한도는 매매·교환의 경우에는 거래금액의 1천분의 9 이내로 하고, 임대차 등의 경우에는 거래금액의 1천분의 8 이내로 하고 있다. 주택 외의 중개대상물에 대한 중개보수는 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 거래금액의 1천분의 9 이내에서 중개의뢰인과 개업공인중개사가 서로 협의하여 결정하도록 하였다. 또한 중개대상물인 건축물 중 주택의 면적이 2분의 1이상인 경우에는 제1항의 규정을 적용하고, 주택의 면적이 2분의 1미만인 경우에는 제4항의 규정을 적용한다.

〈표 III-4〉 현행 공인중개사법에 따른 중개수수료 요율(주택)

거래내용	거래금액	상한요율	한도액	중개수수료 요율 결정	거래금액 산정
매매교환	⊙ 5천만 원 미만	1천분의 6	25만원	⊙ 중개수수료 한도 = 거래 금액 × 상한 요율 (단, 이 때 계산 된 금액은 한도액을 초과할 수 없음)	⊙ 매매: 매매가격 ⊙ 교환: 교환대상 중 가격이 큰 중개 대상물 가격
	⊙ 5천만 원 이상~2 억 원 미만	1천분의 5	80만원		
	⊙ 2억 원 이상~6억 원 미만	1천분의 4	없음		
	⊙ 6억 원 이상	거래금액의 1천분의0 이하		⊙ 상한요율 1천분의 9 이내에서 중개업자 가 정한 좌측의 상한 요율 이하에서 중개 의뢰인과 중개업자 가 협의하여 결정함.	
임대차 등 (매매·교환 이외의 거래)	⊙ 5천만 원 미만	1천분의 5	20만원	⊙ 중개수수료 한도 = 거래 금액 × 상한 요율 (단, 이 때 계산 된 금액은 한도액을 초과할 수 없음)	⊙ 전세: 전세금 ⊙ 월세: 보증금 + (월 차임×100). 단, 이 때 계산된 금액이 5천만원 미 만일 경우: 보증 금+(월 차임액 × 70)
	⊙ 5천만 원 이상~1 억 원 미만	1천분의 4	30만원		
	⊙ 1억 원 이상~3억 원 미만	1천분의 3	없음		
	⊙ 3억 원 이상	거래금액의 1천분의0 이하		⊙ 상한요율 1천분의 8 이내에서 중개업자 가 정한 좌측의 상한 요율 이하에서 중개 의뢰인과 중개업자 가 협의하여 결정함	

〈표 III-5〉 현행 공인중개사법에 따른 주택이외 중개수수료 요율
(토지, 상가, 오피스텔 등)

거래내용	상한요율	중개수수료 요율 결정	거래금액 산정
매매/교환, 임대차 등	거래금액의 1천분의 () 이내	⊙ 상한요율 1천분의 9 이내에서 중개업자가 정한 좌측의 상한요율 이하에서 중개의뢰인과 중개업 자가 협의하여 결정함.	주택과 같음

Ⅳ. 중개보수의 요건 및 문제점

1. 서설

공인중개사가 중개할 수 있는 중개대상물은 토지, 건축물 그 밖의 토지의 정착물, 그밖에 대통령령이 정하는 재산권 및 물건을 의미한다(법 제3조). 대통령령으로 정하는 재산권에는 입목에 관한 법률에 따른 입목과 공장 및 광업재단저당법에 따른 공장재단 및 광업재단이 여기에 해당한다(법시행령 제2조). 따라서 이외의 동산이나 권리는 중개대상물이라고 할 수 있는지? 이에 따라 중개보수를 청구할 수 있는지에 대한 문제가 발생한다.

2. 중개보수의 발생요건

부동산 중개보수로 인정받기 위해서는 몇 가지 요건을 갖추어야 한다. 첫째, 거래행위에 대한 적극적인 중개행위가 있어야 한다. 공인중개사 현장안내나 소개행위만으로 보수를 청구할 수 없으며, 법률관계, 건물조건 등을 설명하고 계약이 체결될 수 있도록 노력해야 한다. 즉 임대차계약을 알선한 중개업자가 계약 체결 후에도 보증금의 지급, 목적물의 인도, 확정일자 취득 등과 같은 거래당사자의 계약상 의무의 실현에 관여함으로써 계약상 의무가 원만하게 이행되도록 주선할 것이 예정되어 있는 때에는 그러한 중개업자의 행위는 객관적으로 보아 사회통념상 거래의 알선·중개를 위한 행위로서 중개행위로 보고 있다.⁷⁾

둘째, 거래계약이 체결되어야 한다. 중개보수를 청구하기 위해서는 중개계약이 존재해야만 한다. 아무리 중개업자가 노력을 했더라도 거래당사자 간에 거래가 성립하지 않으면 보수를 청구할 수 없다.

7) 대법원 2013. 6. 27. 선고, 2012다102940 판결.

셋째, 중개행위와 거래계약 간에 인과관계가 존재해야 중개보수를 청구할 권리가 생긴다. 그러나 중개업자의 중개행위는 거래계약의 체결에 있어서 유일한 원인이나 주된 원인으로 작용할 필요는 없고 협력적 원인으로 작용해도 무방하다. 이 때 중요한 것은 개입정도라고 할 수 있다. 개입정도에 따라 요구할 수 있는 중개보수 및 청구권이 발생하게 된다. 예를 들어 의뢰인이 중개업자가 소개한 상대방과 거래계약을 체결하였다면 보수를 청구할 수 있겠지만, 의뢰인 스스로 전혀 다른 상대방과 거래를 하거나 다른 중개업자를 통해 거래한 경우에는 원칙적으로 보수를 청구할 권리가 인정되지 않는다.⁸⁾

3. 중개보수를 청구할 권리

부동산중개계약이 성립한 후 중개보수청구권이 적법하게 청구하기 위해서는 다음의 요건이 필요하다. 첫째, 중개업에 등록된 자이어야 한다. 판례에 따르면, “舊 부동산중개업법(2005년 7월 29일 법률 제7638호 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률로 전부 개정되기 전의 것)은 부동산중개업을 건전하게 지도·육성하고 부동산중개업무를 적절히 규율함으로써 부동산중개업자의 공신력을 높이고 공정한 부동산거래질서를 확립하여 국민의 재산권 보호에 기여함을 입법 목적으로 하고 있으므로(법 제1조), 공인중개사 자격이 없는 자가 중개사무소 개설등록을 하지 아니한 채 부동산중개업을 하면서 체결한 중개수수료 지급약정의 효력은 이와 같은 입법 목적에 비추어 해석되어야 한다. 그런데 공인중개사 자격이 없는 자가 부동산중개업 관련 법령을 위반하여 중개사무소 개설등록을 하지 아니한 채 부동산중개업을 하면서 체결한 중개수수료 지급약정에 따라 수수료를 받는 행위는 투기적·탈법적

8) 서울지방법원 동부지원 1987. 2. 20. 선고, 86가단2801 판결; 부산지방법원 2007. 1. 25. 선고, 2005나10743 판결.

거래를 조장하여 부동산거래질서의 공정성을 해할 우려가 있다. 또한 부동산중개업 관련 법령의 주된 규율대상인 부동산이 그 거래가격이 상대적으로 높은 점에 비추어 전문성을 갖춘 공인중개사가 부동산거래를 중개하는 것은 부동산거래사고를 사전에 예방하고, 만약의 경우 사고가 발생하더라도 보증보험 등에 의한 손해전보를 보장할 수 있는 등 국민 개개인의 재산적 이해관계 및 국민생활의 편익에 미치는 영향이 매우 커서 이에 대한 규제가 강하게 요청된다. 이러한 사정을 종합적으로 고려하여 보면, 공인중개사 자격이 없어 중개사무소 개설등록을 하지 아니한 채 부동산중개업을 한 자에게 형사적 제재를 가하는 것만으로는 부족하고 그가 체결한 중개수수료 지급약정에 의한 경제적 이익이 귀속되는 것을 방지하여야 할 필요가 있고, 따라서 중개사무소 개설등록에 관한 구 부동산중개업법 관련 규정들은 공인중개사 자격이 없는 자가 중개사무소 개설등록을 하지 아니한 채 부동산중개업을 하면서 체결한 중개수수료 지급약정의 효력을 제한하는 이른바 강행법규에 해당한다.”⁹⁾고 하여 무등록업자에 대해서는 중개보수를 청구할 권리를 인정하고 있지 않다. 다만 우연한 기회에 단 1회성으로 거래행위를 중개한 경우에는 중개수수료를 청구할 수 있다.¹⁰⁾

둘째, 중개보수가 법령에서 정한 한도를 초과하지 않아야 한다. 판례에 따르면, “중개수수료의 한도를 정하는 한편 이를 초과하는 수수료를 받지 못하도록 한 같은 법 및 같은 법 시행규칙 등 관련 법령 또는 그 한도를 초과하여 받기로 한 중개수수료 약정의 효력은 이와 같은 입법목

9) 대법원 2010. 12. 23. 선고, 2008다75119 판결.

10) 공인중개사 자격이 없는 자가 우연한 기회에 단 1회 타인 간의 거래행위를 중개한 경우 등과 같이 ‘중개를 업으로 한’ 것이 아니라면 그에 따른 중개수수료 지급약정이 강행법규에 위배되어 무효라고 할 것은 아니고, 다만 중개수수료 약정이 부당하게 과다하여 민법상 신의성실 원칙이나 형평 원칙에 반한다고 볼만한 사정이 있는 경우에는 상당하다고 인정되는 범위 내로 감액된 보수액만을 청구할 수 있다(대법원 2012. 6. 14. 선고, 2010다86525 판결).

적에 맞추어 해석되어야 한다. 그뿐 아니라, 중개업자가 舊 부동산중개업법 등 관련 법령에 정한 한도를 초과하여 수수료를 받는 행위는 물론 위와 같은 금지규정 위반 행위에 의하여 얻은 중개수수료 상당의 이득을 그대로 보유하게 하는 것은 투기적·탈법적 거래를 조장하여 부동산거래질서의 공정성을 해할 우려가 있고, 또한 舊 부동산중개업법 등 관련 법령의 주된 규율대상인 부동산의 거래가격이 높고 부동산중개업소의 활용도 또한 높은 실정에 비추어 부동산 중개수수료는 국민 개개인의 재산적 이해관계 및 국민생활의 편익에 미치는 영향이 매우 커 이에 대한 규제가 강하게 요청된다. 그렇다면, 앞서 본 입법목적을 달성하기 위해서는 고액의 수수료를 수령한 부동산 중개업자에게 행정적 제재나 형사적 처벌을 가하는 것만으로는 부족하고 舊 부동산중개업법 등 관련 법령에 정한 한도를 초과한 중개수수료 약정에 의한 경제적 이익이 귀속되는 것을 방지하여야 할 필요가 있으므로, 부동산 중개수수료에 관한 위와 같은 규정들은 중개수수료 약정 중 소정의 한도를 초과하는 부분에 대한 사법상의 효력을 제한하는 이른바 강행법규에 해당하고, 따라서 구부동산중개업법 등 관련 법령에서 정한 한도를 초과하는 부동산 중개수수료 약정은 그 한도를 초과하는 범위 내에서 무효이다.”라고 판시하였다.¹¹⁾

셋째, 중개계약시 중개보수 지급을 무상으로 약정한 경우가 있는데, 이런 경우 계약의 성질상 약정이 우선 적용되어 보수청구권이 발생하지 않는다. 그러나 현행 시행하고 있는 중개수수료 감면 또는 무상정책은 국가, 지방자치단체 등에서 대신 지급하는 것으로 무상이라고 할 수 없다. 일례로 2012년 12월경 대구주거복지센터에서는 한국감정원과 협약을 체결하고 독거노인, 소년소녀가장, 기초생활수급자, 저소득층, 장애인, 신혼부부 등에게 주택임대차 계약을 체결하면 실거래 신고 내역을 바탕으로 부동산중개수수료를 지원해 주기로 하였다.¹²⁾

11) 대법원 2007. 12. 20. 선고, 2005다32159 판결.

4. 중개보수의 협의시기

부동산중개로 인한 중개보수는 최고액을 책정하고 이하로 협의하여 받도록 하고 있다. 즉 공인중개사법시행령 제20조에서 ‘법 제32조 제4항에 따른 주택의 중개에 대한 보수는 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 그 일방으로부터 받을 수 있는 한도는 매매·교환의 경우에는 거래금액의 1천분의 9이내로 하고, 임대차 등의 경우에는 거래금액의 1천분의 8이내로(법 시행령 제20조 제1항)’ 받도록 하고 있으며, 법 제32조 제4항에 따라 주택 외의 중개대상물에 대한 중개보수는 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 거래금액의 1천분의 9이내에서 중개의뢰인과 개업공인중개사가 서로 협의하여 결정하도록 하고 있다(법 시행령 제20조 제2항). 대부분의 공인중개사들은 중개보수에 대해서는 차후에 결정하도록 하면서 중개보수를 최대한 받으려고 하고 있다. 따라서 이로 인해 사후에 보수를 청구하다보니 소비자입장에서는 많은 보수를 지급할 가능성이 발생하여 문제가 있다.

5. 중개보수의 지급시기

기존에 중개보수의 지급 시기는 앞서도 살펴본 바와 같이 시대에 따라 달리하였다. 1962년 10월 4일 서울특별시소개영업요금조례가 제정되었으며, 당시 소개영업 요금은 소개행위에 의하여 당사자 간에 목적인 바에 대한 완전 합의가 이루어진 때 지급하도록 되어 있다. 1984년 5월 7일 서울특별시 부동산중개수수료 및 실비의 기준과 한도 등에 관한 조례가 제정되면서 동조례 제4조에서 지불시기를 정하고 있는데, 중개수수료는 다른 약정이 없는 한 거래계약이 성립된 때에 1/2, 거래대금 완불시에 1/2을 각각 지불하도록 규정하고 있다.

12) <<http://www.asiae.co.kr/news/view.htm?idxno=2012122714312070228>>

이러한 원칙은 2007년 조례가 개정되기 전까지 이루어져 왔으며, 2007년 5월 29일 조례개정을 통하여 제2조 제3항에서 중개수수료의 지급 시기는 중개업자와 중개의뢰인 사이의 계약에 의하되, 계약이 없는 경우에는 중개업자가 중개의뢰인으로부터 의뢰받은 사무의 처리를 마친 때로 한다고 개정하였다.

이후 법률적 검토 및 공청회 등을 거쳐, 금년 7월부터 공인중개사법 시행령에서 개업공인중개사와 중개의뢰인간의 약정하지 않는 경우에는 중개대상물의 거래대금 지급이 완료된 날로 지급시기를 명문화하였다.

하지만 지급시기에 대한 반론도 만만치 않다. 첫째, 부동산중개업계는 “중개업은 다른 사람의 의뢰에 따라 ‘보수’를 받고 중개를 업으로 하는 것”이라며 “부동산중개행위는 의뢰인과의 위임계약이고, ‘수수료’도 ‘보수’로 해석해야 한다.”고 주장하고 있다. 공인중개사법에서 거래계약서를 작성한 때 계약서와 함께 중개대상물 확인·설명서, 공제증서 사본 등을 각각 교부하도록 명문화하고 있기 때문에 계약서를 주고 받을 때 중개가 완성된다고 주장한다. 또한 계약을 한 당사자 중 일방이 더 유리한 조건을 내건 다른 중개업자로 갈아탈 경우, 계약이 파기된 중개업자는 중개업무를 수행하고도 보수를 받지 못한다. 따라서 중개수수료 지급일을 잔금납부일로 정해지면 보수청구소송이 늘어날 수 있다. 이는 계약서를 작성하기 전까지 중개업자가 매수자와 매도자를 찾아 의견을 조율하는 과정이 무력화(?)될 수 있다는 것이다.¹³⁾

둘째, 기존 대법원 및 각급 하급심에서도 “부동산중개업자는 계약서의 작성업무 등 계약체결까지 완료한 경우 중개의뢰인에게 중개수수료를 청구할 수 있다”고 판시하고 있다.¹⁴⁾ 셋째, 국토교통부의 유권해석을 제시하고 있다. 국토교통부 유권해석의 입장도 동일하다. “부동산거래

13) <<http://www.mt.co.kr/view/mtview.php?type=1&no=2014061615507658112&outlink=1>>

14) 대법원 1956. 4. 12. 선고, 4289민상81 판결; 서울지방법원 동부지원 1987. 2. 20. 선고, 86가단2801 판결.

계약 체결시점에 중개가 완성되어 중개행위에 대한 보수청구권이 발생하며, 거래계약서를 작성하고 중개대상물 확인·설명서와 공제증서를 교부한 경우 중개의뢰인으로부터 소정의 수수료를 받는다.”라고 해석하고 있다. 이를 근거로 하여 현행법제도는 현실에 불합리하다고 주장하여 개정을 요구하고 있다.

6. 권리금의 중개수수료

권리금이란 주로 도시의 토지 또는 상가건물의 임대차에 부수해서, 그 부동산이 갖는 특수한 장소적 이익 내지 특수한 권리의용의 대가로 임차권의 양수인으로부터 그 양도인에게 지급되는 금전을 의미한다.¹⁵⁾ 현재 우리나라에서 권리금은 법적 근거 없이 관행에 의해 행사되고 규율되고 있다. 우리나라 법상에서 권리금은 보호받지 못하고 있다. 실제로 2009년 용산참사사건 발단의 주요 원인 중 하나는 권리금에 있다고 판단된다.¹⁶⁾

권리금은 상가건물임대차에 부수하여 수수되고 있는 것이 일반사회의 보편적 상관행이다. 권리금 수수는 임대인과 상가건물임차인이 직접 권리금 수수계약을 하는 경우가 드물고 주로 전대차나, 임차권 양도시 양수인이나, 상가건물임차인과 전차인간 또는 전전차인과 후전차인 사이에 임차보증금 이외 별도로 상가건물임차인에게 지급하는 것이 보편적 거래관행으로 되어 있다.¹⁷⁾

권리금의 유형은¹⁸⁾ 장소적 이익의 대가, 시설비 명복, 특정 정포가

15) 김형배, 민법학강의, 박영사, 2003, 1103쪽.

16) 김영두 외 4인, 권리금 이론과 실제, 한국부동산연구원, 2013, 12-13쪽.

17) 권영수/문영기, “상가건물임차인의 권리회수방안에 관한 실증적 연구”, 법학연구 제 28집, 한국법학회, 2007, 136쪽.

18) 정우형, “도심상가의 권리금에 대한 소고”, 국토 1997년 8월호, 국토연구원, 1997, 118-119쪽.

갖고 있는 고객·명성의 대가, 허가권 등 이익의 대가로 분류할 수 있으나, 판례상 영업용 건물의 임대차에 수반되어 행하여지는 권리금의 지급은 임대차계약의 내용을 이루는 것은 아니고 권리금 자체는 거기의 영업시설·비품 등 유형물이나 거래처, 신용, 영업상의 노하우(know-how) 또는 점포 위치에 따른 영업상의 이점 등 무형의 재산적 가치의 양도 또는 일정 기간 동안의 이용대가라고 구분하고 있다.¹⁹⁾

이러한 권리금이 중개대상물인가에 대한 의문을 제기할 수 있다. 하지만 공인중개사법상 중개대상물에는 ① 토지, ② 건축물 그 밖의 토지의 정착물 ③ 그밖에 대통령령이 정하는 재산권 및 물건으로 정하고 있으며, 시행령에 입목, 공장재단 및 광업재단으로 규정하고 있다. 따라서 권리금은 중개대상물이라고 할 수 없다. 따라서 공인중개사들은 이를 중개보수로서 받을 수 없다.

그럼 공인중개사들이 중개보수로 청구하는 권리금에 대한 수수료는 무엇으로 보아야 하면 그 수수료요율은 적당한가, 약정시기 및 지불시기 등 다양한 문제가 발생하게 된다.

권리금에 대한 수수료는 계약(중개업자와 중개의뢰인의 약정)에 의해서 수수료가 발생하기 때문에 사법상 계약이며, 계약자유의 원칙상 합의하에 자유롭게 체결할 수 있는 것이다. 따라서 중개업자가 권리금계약서를 작성하고 수수료를 약정하였다면, 계약에 의한 수수료는 지불하여야 한다. 또한 권리금계약은 임대차계약이나 임차권양도계약 등에 수반되어 체결되지만 임대차계약 등과는 별개의 계약이다.²⁰⁾ 다음으로 중요한 것은 수수료요율이다. 이는 중개보수가 아니기 때문에 중개업법상 중개보수요율에 적용을 받지 않는다. 우리 판례도 “영업용 건물의 영업시설·비품 등 유형물이나 거래처, 신용, 영업상의 노하우 또는 점포위치에 따른 영업상의 이점 등 무형의 재산적 가치는 같은 법 제3조,

19) 대법원 2013. 12. 26. 선고, 2013다63257 판결.

20) 대법원 2013. 5. 9. 선고, 2012다115120 판결.

같은 법 시행령 제2조에서 정한 중개대상물이라고 할 수 없으므로, 그러한 유·무형의 재산적 가치의 양도에 대하여 이른바 권리금 등을 수수하도록 중개한 것은 구부동산중개업법이 규율하고 있는 중개행위에 해당하지 아니하고, 따라서 같은 법이 규정하고 있는 중개수수료의 한도액 역시 이러한 거래대상의 중개행위에는 적용되지 아니한다.”고 판시하고 있다.²¹⁾ 공인중개사들은 이를 근거로 수수료를 요구하고 있으며, 약정에 의해서 수수료요율을 정하고 있으나, 천차만별이다. 따라서 이에 대한 정부의 규제가 요구된다고 할 것이다.

V. 중개보수의 현실적인 개선방안

1. 중개보수의 사전고지 의무화 필요성

사람은 누구나 자기의 입장을 우선시 한다. 따라서 중개보수에 대한 생각은 차이가 발생할 수 있다. 즉, 공인중개사들은 중개보수요율표에 근거하여 최고의 요율을 받고자 하지만 소비자입장에서는 중개보수를 최대한 낮추려고 노력한다. 따라서 공인중개사와 소비자는 서로의 접점을 찾기 위해서 많은 노력을 기울인다. 일반적인 중개보수의 확정시기는 중개의뢰와 동시에 하는 경우와 거래계약서 작성시에 하는 경우가 있다. 농촌 및 거래가 잘 이루어지지 않는 토지를 거래하는 경우에는 전자를 많이 취하고, 주택이나 상가처럼 거래가 활발한 경우에는 후자의 경우를 취하고 있다. 전자와 같이 처음부터 요율을 정하고 중개의뢰가 이루어지면 지급시기에 맞추어 중개보수를 지급하면 되지만, 후자의 경우 중개보수 때문에 계약을 파기해야 하는 경우가 발생할 수 있다. 일반적으로

21) 대법원 2006. 9. 22. 선고, 2005도6054 판결.

토지 거래횟수²²⁾보다 주택이나 상가와 같은 건축물의 거래횟수²³⁾가 많
다보니 이는 소비자의 부담으로 다가올 수밖에 없다.

따라서 이에 대한 명확한 시기 설정이 실제 거래하는데 있어서 소비
자를 보호하는데 있어서 중요하다고 할 것이다. 즉, 중개의뢰를 받았을
때 중개보수요율은 얼마이며, 중개가 성립했을 때 중개보수를 얼마나
청구할지를 명확히 함으로써 분쟁을 감소시킬 수 있다. 이를 위해 공인
중개사법상 중개보수 사전고지를 의무화할 필요가 있다.

2. 중개보수의 지급시기 타당성

과거에는 조례에 의하여 중개보수의 지급시기가 정해졌으나, 최근
공인중개사법개정을 통하여 중개보수 지급시기를 개업공인중개사와 중
개의뢰인간의 약정에 따르되, 약정이 없을 때에는 중개대상물의 거래대
금 지급이 완료된 날로 하도록 하였다. 이에 다른 반론도 많이 제기되고
있으나, 현실적으로 타당하다고 사료된다. 즉 서민경제에서는 큰 부분으

22) 토지의 연도별 토지거래 현황은 2007년, 2,248,629건; 2008년 2,289,298건; 2009
년2,880,604건; 2010년 2,071,257건; 2011년2,329,199건; 2012년 2,044,962건으
로 나타났다(국토교통부, 2013 국토교통통계연보, 국토교통부, 2013, 237쪽).

23) 전국 개업공인중개사들의 1인당 평균 주택 매매 거래건수는 올해 상반기 5.56건으로
나타났다. 수도권은 4.33건, 지방은 7.27건으로 수도권과 지방의 격차는 1.5배 이상
벌어졌다. 지역별로는 울산의 개업공인중개사 1인당 거래량이 8.87건으로 가장 많았
고 강원 8.71건, 전남 8.68건, 경북 8.15건, 부산 7.83건, 충남 7.58건, 제주 7.52건
등을 기록했다. 세종특별자치시는 2.07건으로 울산과 약 4.3배 가량 차이가 났다.
지방에서 주택 매매 거래량이 가장 많았던 지역은 부산으로 4만1731건이 거래됐고
등록된 개업공인중개사 수는 5327명으로 1인당 평균 7.83건 거래한 것으로 나타났
다. 매매 거래량이 가장 적은 지역은 세종특별자치시로 1117건이 거래됐고 등록된
개업공인중개사 수는 540명으로 1인당 평균 2.07건을 거래한 것으로 나타났다
(2014.08.14.).

<<http://www.ksilbo.co.kr/news/articleView.html?idxno=463897>>;

<[http://bizn.khan.co.kr/khan_art_view.html?artid=201408142131475&code=920202&med=khan](http://bizn.khan.co.kr/khan_art_view.html?artid=201408142131475&code=920202&med=khan;)>

로 중개보수 지급 후 계약의 취소, 해제 등으로 계약의 문제 등이 발생할 경우 서민에게 선부담은 과중하다고 할 것이다. 그리고 이를 업으로 하는 공인중개사들에게 책임감 및 성실감을 요구할 수 있을 것이다. 계약만 체결해주면 끝이라는 생각으로 한다면 중도 취소나 해제에 따른 불이익을 감수해야 하는 거래당사자간의 문제가 발생할 수 있으며, 이를 해결할 수 있는 방안이 될 수 있다. 만약 거래 중간에 취소나 해제가 된 경우 동법 제32조 제1항 단서에 의하여 공인중개사는 소정의 중개보수를 청구할 수 있기 때문에 큰 어려움을 발생하지 않을 것이다.

3. 권리금의 중개보수청구권 명확화

공인중개사법 제33조 제3호에서는 사례·증여 그 밖의 어떠한 명목으로도 제32조에 따른 보수 또는 실비를 초과하여 금품을 받는 행위를 금지하고 있으나, 위 법이 중개행위를 전제로 하고, 중개 대상을 위 법 제3조에서 ① 토지, ② 건축물 그 밖의 토지의 정착물 ③ 그밖에 대통령령이 정하는 재산권 및 물건으로 한정하고 있는 바, 위 법 시행령에서도 그 밖의 재산권과 물건을 입목과 공장 재단 및 광업재단에 한정하고 있다. 따라서 권리금 중개는 이에 해당하지 아니하므로 보수 한도의 제한 없어 수수료 등을 정할 수 있다. 영업용 건물의 영업시설·비품 등 유형물이나 거래처, 신용, 영업상의 노하우 또는 점포위치에 따른 영업상의 이점 등 무형의 재산적 가치의 양도는 위 법령에서 정한 중개 대상물이라 할 수 없으므로, 그러한 유·무형의 재산적 가치의 양도에 대하여 ‘권리금’을 수수하도록 중개한 것은 위 법률이 규율하고 있는 중개행위에 해당하지 아니한다 할 것이고, 따라서 위 법률이 규정하고 있는 중개수수료 한도 역시 이러한 거래대상의 중개행위에는 적용되지 아니한다.²⁴⁾ 따라서 상가 및 점포 권리금은 중개 대상물이 아니므로

24) 부산지방법원 2006. 5. 18. 선고, 2006노238 판결.

권리금을 중개하고 거액의 중개 수수료를 받았더라도 무죄라는 대법원 판시하였다.²⁵⁾

상가 및 점포 임대차는 또는 양도·양수를 함에 있어서는 공인중개사의 도움을 받아 중개가 성사될 경우에도 공인중개사법상의 중개보수는 보수 한도의 제한을 받지 않습니다. 실제로 2014년 4월경 X부동산에서 상가임대차 계약을 하려고 할 때, 권리금에 대한 수수료로 10%를 요구받은 적이 있다. 공인중개사는 서울시 공인중개사협회에서 받아도 되며, 서식까지 제공하고 있다고 하였다. 이는 일반적으로 상가임대차 중개보수보다 많은 금액이 될 수 없으며, 상가를 처음 임대하여 사업을 하려는 사람에게는 과도한 부분이라고 할 수 있다. 일부에서는 0.9% 내에서 받는다고 하지만, 이도 정확한 것은 아니기 때문에 이들에 대한 정확한 기준마련이 필요하다고 할 수 있을 것이다.

현재의 중개대상물에는 포함되지 않으나, 이를 하나의 중개대상물로 인하고 요율을 규정한다면 이로 인한 다툼은 많이 사라질 것이고 서민경제에 많은 도움이 될 것으로 생각된다.

4. 중개보수요율의 현실화

기존의 부동산중개보수요율표는 현실과 맞지 않는다. 현행 부동산 중개보수는 2000년 마련된 이후 한 번도 바뀌지 않았다. 그러다 보니 그동안 큰 폭으로 상승한 주택가격 변화를 반영하지 못하고 있다. 특히 고가의 주택들이 많아 진 수도권의 경우 두드러지게 나타난다. 현행 중개보수 체계는 매매가 6억원 이상은 0.9% 이하, 전세가 3억원 이상은 0.8% 이하에서 중개업자와 중개의뢰인이 협의해 중개보수를 정하도록 하고 있다. 하지만 매매가격 6억원 미만 주택은 0.4%, 전셋값 3억원 미만은 0.3%이기 때문에 중개보수 역전현상이 발생하게 된다.²⁶⁾ 예를 들면,

25) 부산지방법원 2006. 5. 18. 선고, 2006노238 판결.

4억 원의 아파트 매매에 대한 수수료는 160만원이지만, 3억 원의 전세에 대한 중개보수는 240만원이다.²⁷⁾ 아파트 매매보다 전세가 더 비싸다는 것이다. 수도권을 기준으로 하여 주택의 전세 값이 많이 올라간 것이 이와 같은 현상이 발생하는 원인이라고 할 수 있다. 국토교통부 관계자는 “고가 주택을 거래한다고 해서 중개 서비스의 수준이 급격히 높아지는 것도 아닌 점에 비춰보면 현행 수수료 체계는 비정상적”이라고 말했다.²⁸⁾ 국토교통부는 연구용역, 공청회 등을 거쳐 9월 말까지 개선안을 마련한 뒤 12월 말까지 조례 등 관련 법령을 개정한다는 방침이어서 이르면 내년 초부터 개편할 것이라고 한다.²⁹⁾ 더 나아가, 국토교통부는 일회성이 아닌 주기적인 검토를 통하여 현실적인 중개보수가 될 수 있는 감시체계를 구축해야 할 것이다.

Ⅵ. 나가는 말

우리나라의 공인중개사법은 1960년대 이후 많은 변화를 과정을 거쳐 왔으나, 현실적인 부분인 중개보수는 변화하지 않았다. 이러한 원인 중에 하나는 공인중개사들의 선점에 따른 기득권과 그 기득권을 지키려는 투쟁의 결과라고 할 수 있다. 중개보수는 공인중개사가 전문적인 역할을 통하여 얻어내는 보수로서 타당한 권리라고 생각할 수 있다. 그러나 명확한 근거나 주장 없이 자기편의주의적인 해석을 통한 권리 주장은 인정되어서는 아니 될 것이다.

26) <http://news.newsway.co.kr/view.php?tp=1&ud=2014090109340181889&md=20140901093514_AO>

27) <<http://www.hg-times.com/news/articleView.html?idxno=72574>>

28) <<http://www.eto.co.kr/news/outview.asp?Code=20140831103642807&ts=05811>>

29) <http://bizn.khan.co.kr/khan_art_view.html?artid=201408311016261&code=920202&med=khan>

따라서 필자는 중개보수의 적절한 운용과 청구가 이루어졌으며 한다. 이를 위해 첫째, 공인중개사법상 중개보수의 협의시기를 명확화 할 필요가 있다. 둘째, 중개대상물을 명확화 한 권리금의 중개보수 인정여부가 필요하다. 셋째, 중개보수 요율의 역전현상으로 인한 현실화할 필요가 있다. 이를 통한 중개보수의 현실화를 통한 상생할 수 있는 방안을 모색해야 할 것이다.

참고문헌

1. 단행본

김영두 외 4인, 권리금 이론과 실제, 한국부동산연구원, 2013.

김형배, 민법학강의, 박영사, 2003.

서진형, 공인중개사법론, 부연사, 2008.

국토교통부, 2013 국토교통통계연보, 국토교통부, 2013.

2. 학술지

권영수/문영기, “상가건물임차인의 권리금회수방안에 관한 실증적 연구”, 법학연구 제28집, 한국법학회, 2007, 133~157쪽.

김봉섭, “우리나라의 부동산 중개수수료 체계에 관한 개선방안: 역진요율체계를 중심으로”, 한국지적학회지 제14권 제1호, 한국지적학회, 1998, 69~78쪽.

김상명, “부동산중개계약에 관한 연구(1)”, 법학연구 제25권, 한국법학회, 2007, 143~163쪽.

김철호, “우리나라 중개보수체계의 개선방안에 관한 연구”, 논문집, 서울전문대학, 1997, 301~321쪽.

- 김학환, “부동산중개수수료청구권의 쟁점 검토”, 대한부동산학회지 제 27권 제2호, 대한부동산학회, 2009, 137~156쪽.
- 방경식, “부동산 중개보수의 청구와 지급”, 부동산정책연구 제4권, 건국대학교 부동산정책연구소, 1994, 101~121쪽.
- 소성규, “부동산중개업자의 보수청구권”, 한양법학 제3권, 한양법학회, 1992, 375~419쪽.
- 유주선/이동영/이창석, “부동산중개계약에 관한 법적 논의”, 부동산학보 제37권, 한국부동산학회, 2009, 124~135쪽.
- 정우형, “도심상가의 권리금에 대한 소고”, 국토 1997년 8월호, 국토연구원, 1997, 118~124쪽.
- 정정일, “부동산 중개계약에 대한 소고”, 법학논집 제14권 제1호, 이화여자대학교 법학연구소, 2009, 25~49쪽.
- 최승영, “부동산중개수수료 개선방안에 관한 연구”, 복지사회연구 제2집, 1998, 257~283쪽.
- 황영두, “민사중개계약의 입법론적 고찰: 부동산중개계약을 중심으로”, 민사법이론과 실무 제10권 제1호, 민사법의 이론과 실무학회, 2006, 189~246쪽.

[Abstract]

The Study on The Problems and Improvement of Brokerage's Fees Under the Licensed Real Estate Agent Act

Kim, Dong-Ryun*

The role of a real estate agent is significantly important in the pre-existing real estate dealing. In case of making the sales and purchase or lease of a house in a daily life or the sales and purchase or lease of a shopping building, we will make a request to a professional real estate agent. The real estate agent will request a brokerage commission in consideration of the conclusion of such dealing.

Because it deems that a real estate agent has professionalism and is confident, we will pay a brokerage commission. The professionalism varies from a person to a person and the difference of confidentiality may be occurred depending on real estate agent, size and employees. However, most of real estate agents claim their brokerage commissions about real estates without variation. It is doubtful whether the brokerage commissions received by them are proper and reasonable.

Therefore, in order to cause the broker's fee to be operated and claimed properly, we would like to make several proposals. First, it is required to clarify the consultation time of a brokerage commission under the

* Professor, Security Police Administration, Shin Ansan University

Licensed Real Estate Agent Act. Second, it is necessary to make the rating of the brokerage commissions through the acknowledgement of a premium for a brokerage object. Third, it is necessary to make the brokerage commissions actualized owing to the reversal phenomenon of the brokerage commissions. It shall be found a plan to make them win-win by the actualization of the brokerage commissions.

[Key Words] Brokerage Commission, Brokers' Fee, Licensed Real Estate Agent, Brokerage Agency, Premium, Real Estate Agency, Real Estate Agent Act